

Beschlussvorlage
Nummer: 2020/0058

vom 19.02.2020

Az.	61 26 30/59L
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Heuser, Wolfgang	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortsrat Langförden	09.03.2020	öffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 59L „Langförden - Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“ Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Für den Raum Süddoldenburg und insbesondere für Vechta und Langförden bestehen erhebliche Entwicklungspotenziale. Das gilt sowohl für die Bevölkerungsentwicklung als auch für die Entwicklung von Arbeitsplätzen. Aufgabe der Stadt Vechta ist es, hierauf zu reagieren und die notwendigen Flächen durch städtebauliche Planungen bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen.

Neben der Deckung des bestehenden Bedarfs zur Bereitstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen besteht nach wie vor eine erhebliche Nachfrage hinsichtlich der Entwicklung von Wohnbauflächen. So lagen für die zuletzt realisierten Baugebiete weit mehr Bewerber vor, als Baugrundstücke bereitgestellt werden konnten.

Da die Entwicklungsmöglichkeiten Langfördens – westlich der Oldenburger Straße (B69) – durch verschiedenste Raumansprüche, Restriktionen und sonstige Nutzungsbeschränkung nahezu ausgeschöpft sind, ist es, neben der Weiterentwicklung der zu Langförden gehörenden Ortschaften, von Bedeutung, alternative Bereiche für die langfristige Entwicklung des Ortes Langförden zu sichern.

So wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die städtebauliche Entwicklung Langfördens östlich der Oldenburger Straße (B69), fortzusetzen. Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen sollen hier auch gewerbliche und gemischte Bauflächen abgesichert werden. Detaillierte Nutzungs- und Bebauungskonzepte liegen hierfür noch nicht vor.

Möglich wird diese Entwicklung jedoch erst durch die Aufgabe der Stallanlagen am Middelpatt bzw. östlich der Oldenburger Straße / nördlich der Fa. Schröder Landmaschinen.

Die Volksbank Vechta, die in Kontakt mit dem Eigentümer der Stallanlagen steht, ist auf die Stadt Vechta zugekommen und möchte diese Grundstücke erwerben. Ohne die damit verbundene Aufgabe der Stallanlagen ist eine Entwicklung in diesem Bereich, aufgrund der von diesen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen, nicht möglich.

Die aufzustellenden Bauleitpläne, die einen Bereich von ca. 47 ha umfassen, sollen die langfristigen Entwicklungsabsichten absichern.

Hierzu ist weiterhin vorgesehen, eine besondere Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich östlich der Oldenburger Straße (B69) zu gewährleisten.

Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet umfasst neben landwirtschaftlichen Flächen (Grünland- und Ackerflächen) auch bereits bebaute Bereiche, die zum Teil bereits überplant wurden, bei denen jedoch aufgrund der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung weiterer Planungsbedarf besteht.

Restriktionen

Neben den von der Oldenburger Straße (B69) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen und den gewerblichen Immissionen durch Betriebe an Mühlendamm und am Heideweg sind insbesondere die Geruchsimmissionen des Mischfutterwerkes „For Farmers“ und der im weiteren Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe bei der weiteren Planung zu beachten.

Erschließung

Es ist zunächst geplant, dass die Erschließung über den Knotenpunkt Oldenburger Straße / Mühlendamm erfolgt.

Mit der Weiterentwicklung des Plangebietes kann es erforderlich werden, weitere Anschlusspunkte zur Oldenburger Straße einzurichten.

Fragen der Entwässerung / Regenrückhaltung werden im Rahmen der zukünftigen Erschließungsplanungen geklärt.

Umweltbelange/Artenschutz

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden geprüft und in die Planung eingestellt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes werden die erforderlichen Gutachten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erstellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 47 ha.

Bauleitplanverfahren

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planungskonzeption ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und parallel einen Bebauungsplan aufzustellen.

Beschlussempfehlung:

Im Rahmen der Anhörung gemäß § 94 Abs. 1 und 2 NKomVG fasst der Ortsrat Langförden folgenden Beschluss:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten Langfördens wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59L „Langförden - Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.“

